

1771 B

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über die

Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über die

Senatskanzlei - G Sen -

**Folgebericht zum Standort Landsberger Allee 203
Objekt zur Unterbringung von Geflüchteten
Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Ankaufs des angemieteten Objekts**

rote Nummern: 1771, 1771 A

Vorgang: 64. Sitzung des Hauptausschusses vom 26. Juni 2024

Ansätze: entfällt

Gesamtausgaben: entfällt

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenASGIVA wird gebeten, dem Hauptausschuss rechtzeitig zur Sitzung am 04.09.2024 zum Schreiben rote Nummer 1771 die Aspekte der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (auch im Vergleich zu einem Kauf) detailliert darzustellen und die Wirtschaftlichkeitsrechnung aufzuliefern. Weiter wird um einen Zeit- und detaillierten Kostenplan für die geplanten (sozial-) infrastrukturellen Maßnahmen zu dem Objekt gebeten. Wie ist die Einschätzung des Senats zum Vorschlag einer Prämie für Bezirke pro geflüchtete Person? Gibt es bereits Umsetzungsüberlegungen?“

Der Bericht wurde von SenASGIVA mit Schreiben rote Nummer 1771 A dem Hauptausschuss am 04.09.2024 vorgelegt, von der Konsensliste auf die Sitzung des Hauptausschusses am 09.10.2024 überwiesen und anschließend auf die Hauptausschusssitzung am 11.12.2024 vertagt.

Über das aktualisierte Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Ankaufs wird ergänzend zu dem Schreiben rote Nummer 1771 A der SenASGIVA durch SenFin wie folgt berichtet:

Der Hauptausschuss wird gebeten, den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

SenASGIVA legt in dem Bericht zur roten Nummer 1771 A die überschlägige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der BIM vom 11. Juli 2024 für die Anmietung des Hotelkomplexes zwecks Umnutzung zu einer Gemeinschaftsunterkunft für ca. 1.200 Geflüchtete vor. Sie beinhaltet auch einen Vergleich mit einem Ankauf. Aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung geht hervor, dass ohne Einbezug der Finanzierungskosten bei einem Betrachtungszeitraum von 10 Jahren ein Ankauf vorteilhafter sei als eine Anmietung, jedoch möglicherweise bei Berücksichtigung dieser Kosten ein Ankauf unwirtschaftlich wäre.

Da in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung noch nicht alle relevanten Faktoren berücksichtigt werden konnten, erfolgte in dem Bericht der SenASGIVA noch keine abschließende Einschätzung, ob ein Ankauf vorteilhafter als eine Anmietung wäre.

Am 12.09.2024 wurde aufgrund der vorliegenden Gremienbeschlüsse, des erzielten Verhandlungsstandes mit dem Vermieter und des dringenden Unterbringungsbedarfs der Mietvertrag von der BIM GmbH im Auftrag des LAF abgeschlossen. Mit dem Mietvertrag wurde eine Absichtserklärung zum Verkauf unterzeichnet, die eine exklusive Kaufoption für das Land Berlin bis zum 30.06.2025 enthält.

Es erfolgten ergänzend zu der überschlägigen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vom Juli 2024 weitere Betrachtungen und Prüfungen zur Wirtschaftlichkeit eines Ankaufs des Hotelkomplexes Landsberger Allee 203, die nachfolgend dargestellt werden:

- Einbeziehung weiterer Kosten: Neben den Finanzierungskosten für einen Ankauf sind auch einmalige Kosten und nach 10-jähriger Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete anfallende Sanierungs- und Umbaukosten bisher noch nicht in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der BIM berücksichtigt worden. Diese Kosten und Risiken wirken sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit eines Ankaufs aus.
- Verkehrswertermittlung: Der inzwischen überschlägig ermittelte Verkehrswert liegt erheblich unter dem Kaufpreis, wie er im Rahmen der Kaufoption fixiert wurde. Ein Ankauf über dem Verkehrswert wird unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht befürwortet.

Außerdem stehen, wie bereits in dem Schreiben der SenASGIVA zur roten Nummer 177A ausgeführt, keine Haushaltsmittel für den Ankauf zur Verfügung. Ein eventueller Ankauf über dem Verkehrswert spricht gegen eine etwaige Verschiebung der Prioritäten bei der Bereitstellung finanzieller Mittel für Grundstücksankäufe im Haushaltsjahr 2025.

- Langfristige Nutzungsperspektive: Die für einen Ankauf notwendige langfristige Nutzungsperspektive wird im Wohnsegment gesehen. Eine Wohnnutzung für Studierende oder Beschäftigte des Landes Berlins würde dabei die

geringfügigsten Eingriffe in die Gebäudestruktur des Hotelkomplexes nach sich ziehen. Daher wurde die Berlinovo in die Ankaufsprüfung eingebunden. Diese hat im September 2024 eine Ankaufsprüfung vorgenommen. Prämisse dabei war, dass im Anschluss an eine (gem. Mietvertrag) zehnjährige Umnutzung des Hotels als Unterkunft für geflüchtete Menschen eine Komplettsanierung des Objektes notwendig ist, um eine Wohnnutzung für Studierende- oder Beschäftigte realisieren zu können. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten, der mit der Umnutzung verbundenen hohen Risiken und des Finanzierungs- und Investitionsbedarfes ließ sich für die Berlinovo ein Erwerb zu dem angebotenen Kaufpreis nicht wirtschaftlich darstellen.

Es wird von daher von der Unwirtschaftlichkeit eines Ankaufs der Liegenschaft ausgegangen. Daher wird von der Weiterverfolgung des Ankaufs Abstand genommen.

Ich bitte, den Berichtsauftrag damit als erledigt anzusehen.

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen